

地产星周刊

上周拍卖情况汇报

地区	清盘率	拍卖数量	非拍卖成交
维州	61%	102	819
新州	65%	164	1253
昆州	26%	46	697
南澳	62%	13	217
西澳	50%	4	232
北领地	60%	5	12
首都领地	67%	15	48
塔州	0%	0	135

截止时间

6月7日下午 7:29

Source:

<https://www.realestate.com.au/auction-results>

地产最新资讯

外国投资者仍热衷于澳洲商业地产

行业专家认为，疫情期间，商业地产领域的外国投资受到大幅度减少，但这未必是由于缺乏投资兴趣。

最新的《RICS 全球商业地产监测》显示，到 2020 年前三个月，流入亚太地区的外国资本下降了 40% 以上，其中堪培拉，阿德莱德和黄金海岸市场受到的打击尤其严重。



数据来源：RICS 全球商业地产观察

但是德克萨斯研究部总经理 Peter Studley 表示，这些数字“并没有与他在实地考察中了解到的相吻合”。他说，疫情后，澳大利亚在恢复外国投资方面处于特别有利的位置。

“与我们交谈的外国投资者仍然非常热衷于澳大利亚的房地产，他们最初喜欢澳大利亚的原因已经进一步扩大，原因是经济稳定，人口增长强劲以及我们抵抗

病毒的方式，而且我们似乎已经摆脱了这种情况。我认为这可能会使我们对外国投资者来说更具吸引力。”斯图德利先生在周三的行业简报会上说。

政府宣布\$25,000 新房补贴计划

联邦政府将向符合条件的澳大利亚公民提供\$25,000 的资金，用于建造或大幅翻新房屋，以增加对建筑行业的需求并保障建筑工人的就业。

但是，被称为“HomeBuilder”的政府计划的资格将仅限于大程度的翻新和新房的建造，受益者必须至少花费 15 万澳元才有资格。补助要求通过经济状况测试以排除年收入超过\$20 万的夫妇和年收入超过\$12.5 万的个人，同时还对补助适用的房产的价值进行了限制。



新建筑的最高限额为 75 万澳元，而翻新工程的费用在 15 万至 75 万澳元之间，但只有在房屋的价值低于 150 万澳元的情况下才会得到补助。翻新工作将不包括与主要物业分开的建筑物，例如游泳池，网球场和棚子。该计划也不适用于打算在没有建筑商帮助下自行建造或翻新的物业投资者或所有者。

政府预测，HomeBuilder 计划可能耗资高达 6.88 亿澳元，这将意味着将有约 27,500 户个人或夫妻成功申请到补助。

补助政策立即生效，并将持续到今年年底。

工业地产迎接疫后在线销售热潮

购物中心，办公室和酒店在适应新的社交距离规范方面面临着巨大挑战，而工业物业似乎将成为全球大流行中为数不多的赢家之一。

像疫情发生之前一样，推动该行业发展的动力将是建立更大，更自动化的仓库，以适应在线购物和更多数字化消费者的需求。

商业中介 JLL 的行业研究总监 Sass J-Baleh 表示：“对工业和物流资产类别的资本配置现在已经超过零售部门记录的数量，这表明投资者的胃口已经转向工业和物流，这是实现更高的长期价值和增长率的首选路径。”



从房地产的角度来看，伴随着传统零售业的销量下降，对仓库和配送中心的需求正在不断增加。

尽管三月的租赁和销售活动因封锁政策而放缓，但 JLL 的数据显示，2019 年下半年和 2020 年第一季度的全国工业租赁总面积达到了 253 万平方米，超过了十年来的年平均水平 230 万平方米。

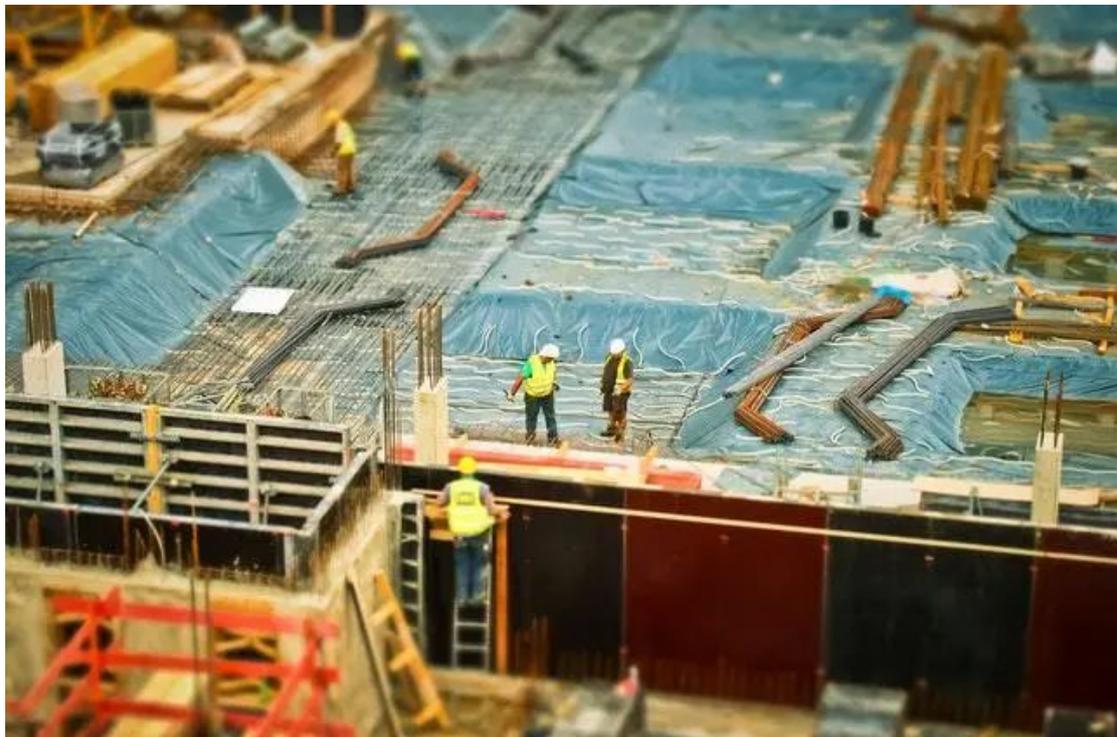
房地产委员会力推开发活动增长

在周四联邦政府宣布“Home Builder”之后，房地产委员会概述了针对维州房地产行业的七点计划。

“州政府采取了积极措施，通过早期刺激措施支持房地产行业，确保了维州有能力应对未来的经济挑战。”维州房地产委员会执行董事 Cressida Wall 说。

“总的来说，这项计划耗资 17 亿澳元，可以刺激价值 244 亿澳元的经济活动，创造或保障 31.5 万个工作岗位。”

该游说团体的七点计划包括了推动房屋建造经济发展，其中提议将六个月内首次购置住房的房主补助金放大三倍，并推迟三年内购买新住房的印花税。



计划还包括快速跟踪项目，放松当前的 C270 中央商务区规划控制，移除开发活动的阻碍以及重塑税收制度，其中包括在接下来 12 个月内恢复对项目投资者的期房印花税减免。

该委员会建议包括小，中，大型开发用地或区块在内的政府剩余土地优先处置，释放 1000 公顷土地以用于快速发展的工业项目，以及向工业项目提供 40,000 澳元的补助，并确保这些项目的材料和劳动力中本土来源占据至少 51%。

Source（根据文章出现顺序）：

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/foreign-investors-still-keen-on-australian-commercial-property-dexus-960306/>

<https://www.abc.net.au/news/2020-06-03/government-coronavirus-construction-stimulus-renovations-25k/12317786>

<https://www.commercialrealestate.com.au/news/industrial-property-set-to-ride-the-post-covid-online-sales-boom-960454/>

<https://theurbandevolver.com/articles/development-housing-construction-proposal-to-kickstart-victoria-economy>

聊聊投资那些事儿

如何为商业地产投资贷款

在上一期聊聊投资那些事儿板块当中我们介绍了投资商业地产与投资住宅地产的区别，尽管商业地产通常会产​​生比住宅地产更高的回报，同时还具有诸如租期更长的其他好处，但是，由于其较高的复杂性，还是有许多投资人不愿投资于商业地产，尤其是在研究如何为商业资产融资时。

本期我们将主要为大家回答商业地产投资者在申请贷款时将会面临的一些关键问题。



申请商业地产贷款时，您需要向银行证明什么？

Mortgage Choice 首席执行官 Susan Mitchell 说，“贷款机构评估此类贷款申请时，主要考虑因素是该物业是否能够从租户那里获得租金收入，因为这将是确定该物业价值的关键组成部分。”

获取商业房地产贷款批准的一些基本要素有哪些？

· 任何现有租赁的详细信息，包括租赁协议的期限

- 如果该物业没有租户，则需要证明您负担得起物业的维护和贷款的偿还
- 您的收入详细信息
- 您从其他物业中的权益（如果有）
- 该商业地产本身的详细信息，包括资产类别（即办公室，仓库，商店），位置和估值。



您购买商业地产时可以借多少钱？

Mitchell 女士说，购买商业地产的投资者不能像购买住宅地产的投资者那样借钱。

“与住宅物业不同，在住宅物业中，您最多可以借用房屋价值的 95%，而大多数贷款机构要求借款人在申请商业贷款时最低出资额为 30%。换句话说，贷款机构将考虑借出资产价值的 70%。”她说。

申请贷款前应考虑的事项

专门从事商业地产贷款的抵押经纪人可以准确地告诉您在申请之前需要了解的内容，根据您的情况推荐贷款机构，以及为您协商贷款条款。

由于商业地产贷款是如此复杂，因此在您身边拥有法律和金融专家对于梳理合同和租赁协议的条款也至关重要。可能影响基础价值的条款包括终止或中断条款，这些条款允许租户提前终止租约。

在做出任何决定之前，请咨询您的会计师，律师，有商业贷款交易方面经验的抵押经纪人和财务顾问。

Source:

<https://www.commercialrealestate.com.au/advice/how-to-finance-a-commercial-property-investment-884187/>